Mönchengladbach

Repräsentative Jugendstilvilla mit Büroeinheit und sonnigem Garten

Objektnummer: 26038018



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 458 m²

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26038018
Wohnfläche	ca. 240 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1910

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie

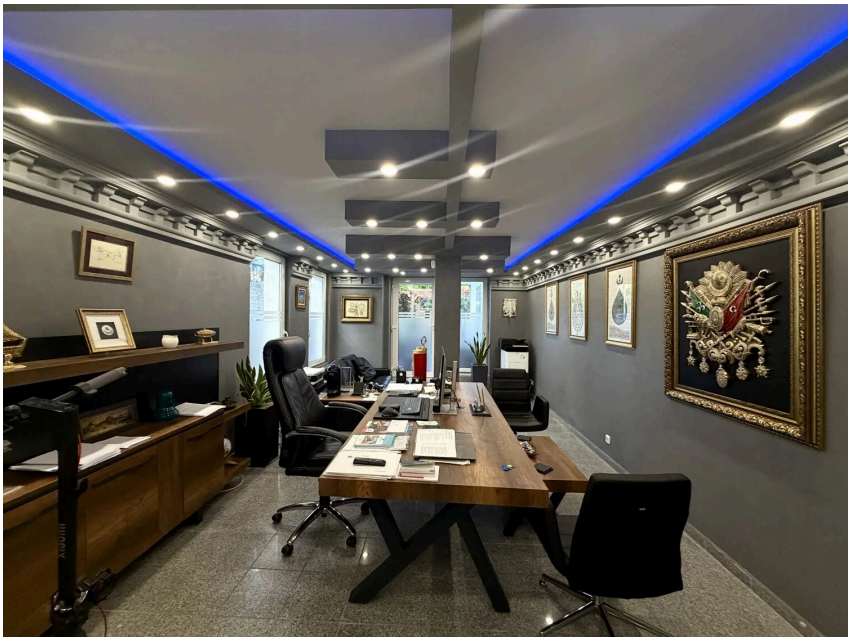




Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie

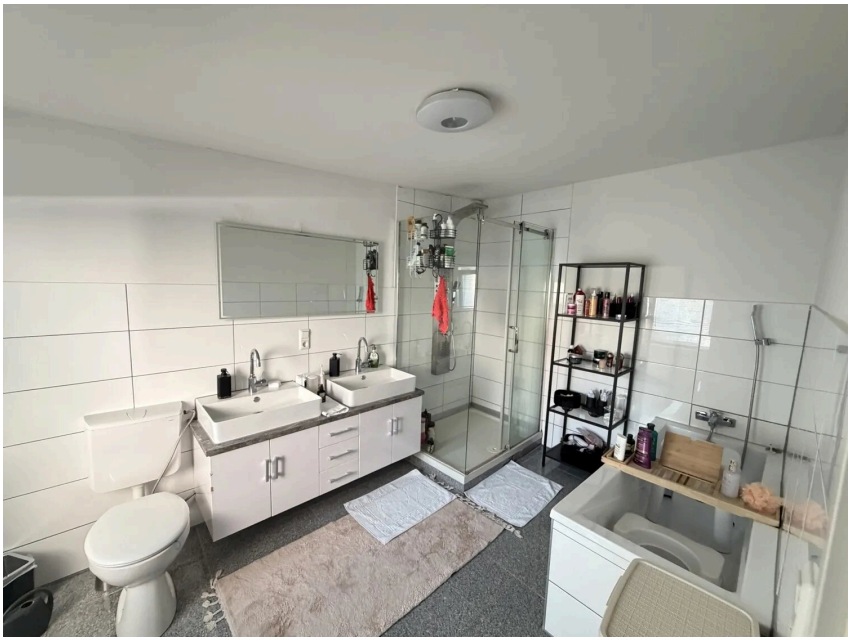




Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie

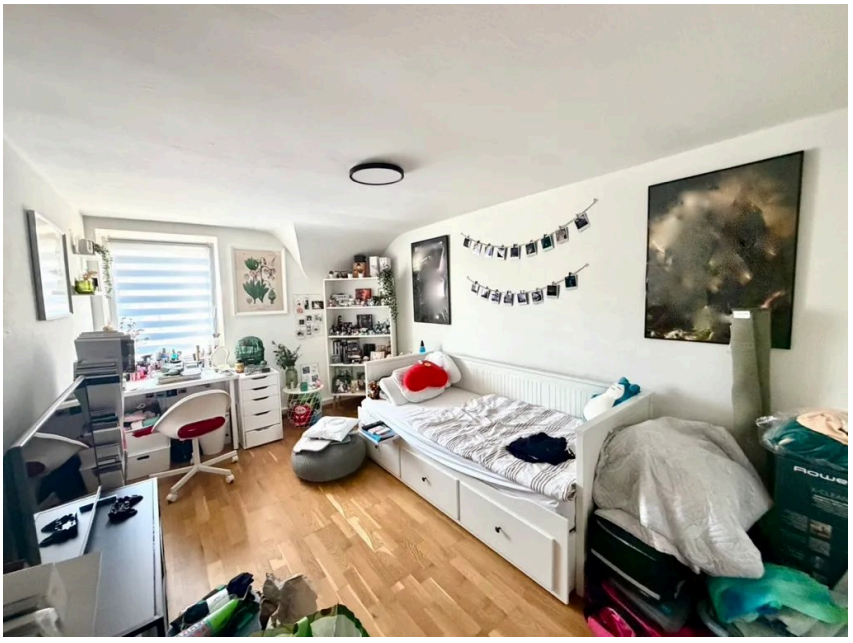




Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

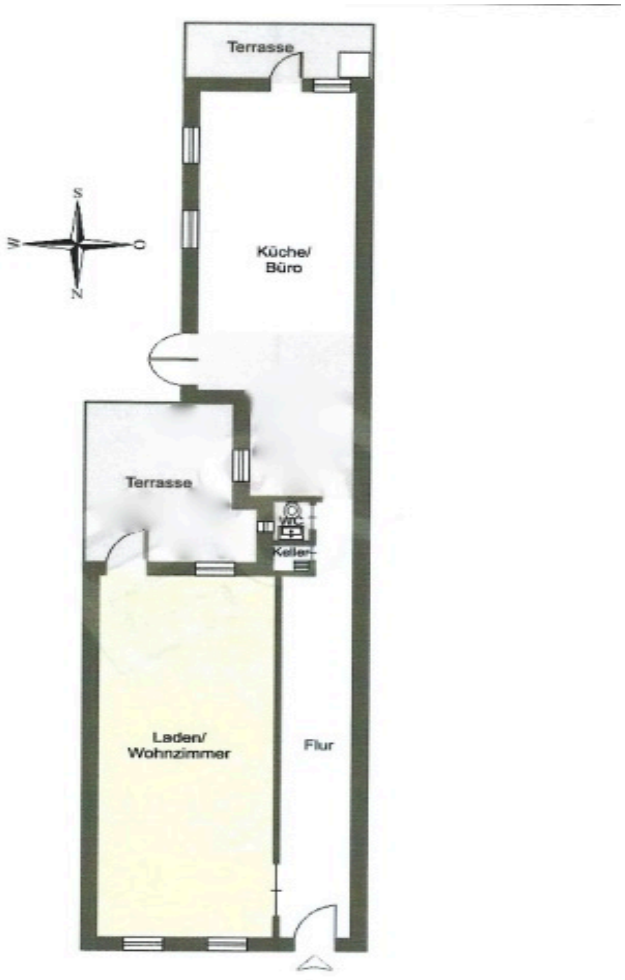
Die Immobilie

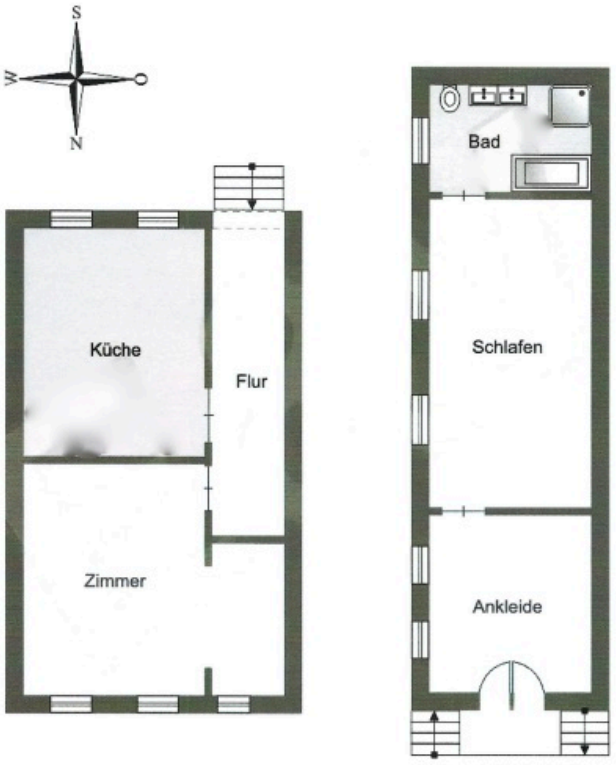


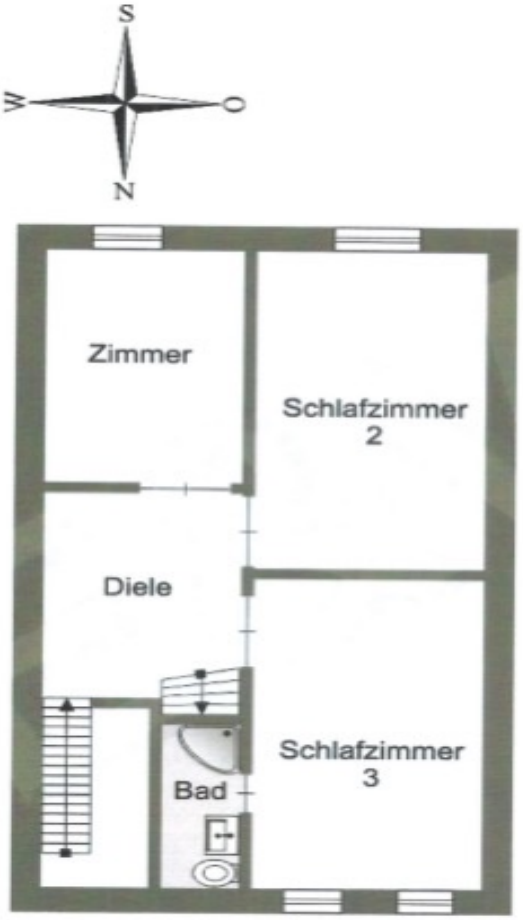


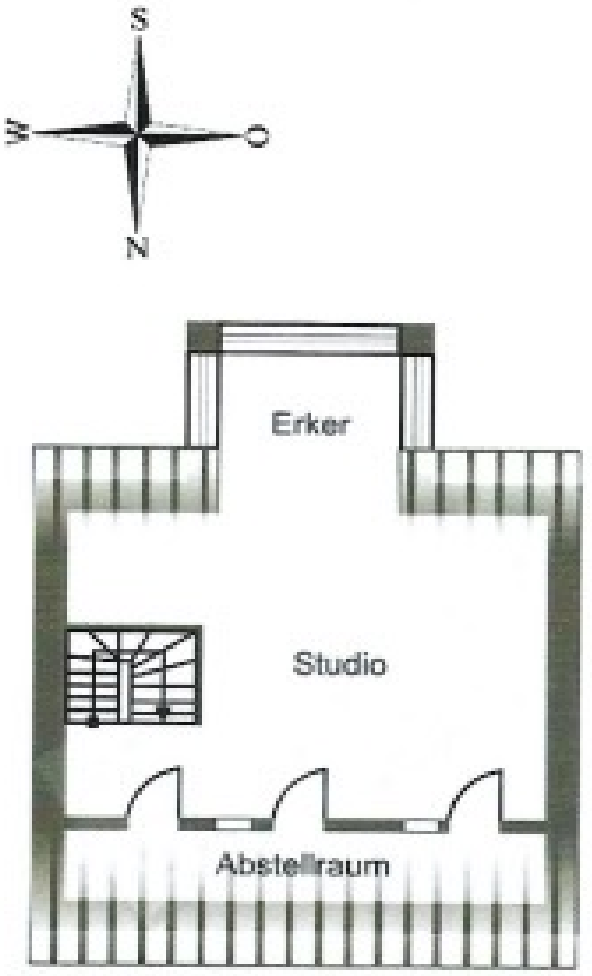
Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Grundrisse




S
W
N
Küche
Flur
Zimmer
Bad
Schlafen
Ankleide


S
W
O
N
Zimmer
Schlafzimmer 2
Diele
Schlafzimmer 3
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1910, das rund 240 m² Wohnfläche auf einem ca. 458 m² großen Grundstück bietet. Insgesamt verteilen sich acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer auf mehrere Ebenen. Dank umfassender Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2013 und 2018 verbindet das Gebäude den Charme eines historischen Altbaus mit zeitgemäßer Technik und moderner Ausstattung.

Die stilvolle Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem überwiegend dreifachverglaste Fenster, die Heizungsanlage, sämtliche Elektro- und Wasserleitungen sowie die Bäder fachgerecht erneuert und auf einen zeitgemäßen technischen Standard gebracht. Ergänzend hierzu erfolgten im Jahr 2014 umfangreiche Drainagearbeiten rund um das Gebäude.

Auch das Dach wurde teilweise saniert beziehungsweise umfassend instand gesetzt, sodass sich die Villa heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Weitere Renovierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2018 durchgeführt und unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und überzeugt mit optimalen Sonnenverhältnissen über den gesamten Tag hinweg. Die charakteristischen Jugendstilelemente verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre und machen diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber stilvoller Altbauten.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Gewerbeeinheit, die aktuell als Büro genutzt wird. Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich dieser Bereich alternativ hervorragend zur Gestaltung eines großzügigen Wohn- und Küchenbereichs. Die weiteren Etagen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie reichlich Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Diese außergewöhnliche Immobilie begeistert mit einer gelungenen Kombination aus historischer Eleganz, modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Mönchengladbach-Rheydt.
Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer guten Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Rheydter Marktplatz mit seinen vielfältigen Geschäften und Gastronomieangeboten ist vis a vis vom Objekt.

Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen liegen in der näheren Umgebung. Erholungsflächen wie der Stadtwald Mönchengladbach und der Schlosspark Rheydt laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Rheydt ist schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, wodurch eine direkte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr besteht. Über die nahegelegene B230 sowie die Autobahnen A61 und A52 sind auch die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Aachen bequem zu erreichen.

Objektnummer: 26038018 - 41236 Mönchengladbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com